

# Indústrias dão lugar para polo residencial

**BARRA FUNDA** Empreendimentos 'acima dos trilhos' concentram apartamentos com melhores preços da região

**Parque Tomas Edson e parte da Água Branca perdem, aos poucos, vocação fabril, mas comércio ainda é fraco**

PHILIPPE SCERB  
DE SÃO PAULO

Dividida pelos trilhos construídos para o escoamento da produção de café no fim do século 19, a Barra Funda perde aos poucos a vocação industrial e se estabelece como um dos mais novos polos residenciais de São Paulo.

O interesse do setor imobiliário pela região data da década de 1990 e do começo dos anos 2000, mas ele se restringia, inicialmente, ao "lado de baixo" dos trilhos, entre as linhas do trem e o centro.

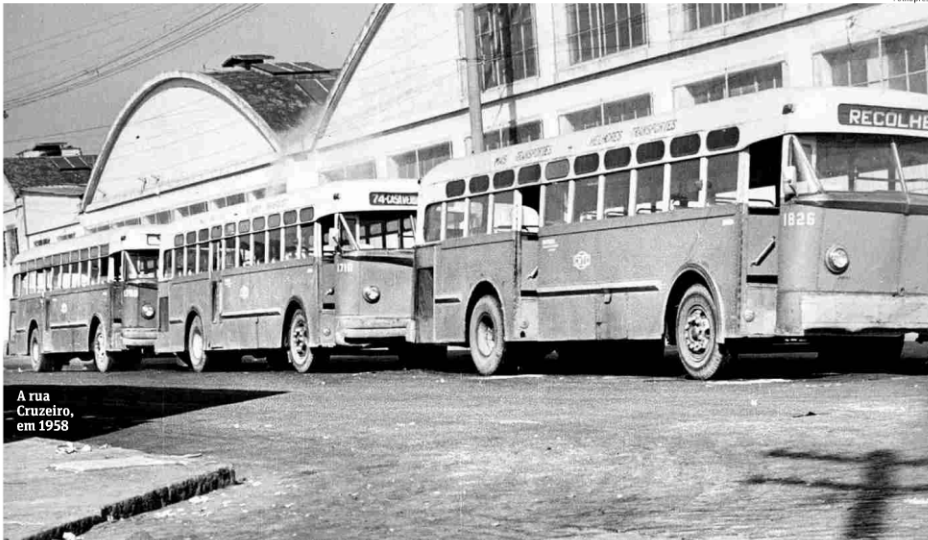
Foi com incentivos oferecidos pela Operação Urbana Água Branca —conjunto de intervenções da prefeitura para mudar a ocupação da região— e a expectativa de um projeto de revitalização da obra ferroviária que o "lado de lá" dos trilhos ganhou a atenção das incorporadoras, sobretudo a partir de 2010.

Levantamento da Geomovel com empreendimentos recém-entregues e com previsão de conclusão até 2017 indica que a maioria deles se concentra nas regiões do Parque Industrial Tomas Edson e da Várzea da Barra Funda e parte da Água Branca.

Segundo o porta-voz da Odebrecht Realizações Imobiliárias, Bruno Scacchetti, uma série de fatores estimularam o investimento de incorporadoras na região.

Entre eles, o fácil acesso a todas as regiões da cidade, o fato de ela ser bem atendida pela rede de transporte público (além da estação Barra Funda, diversas linhas passam pelo corredor de ônibus da av. Marquês de São Vicente) e investimentos em drenagem e iluminação pública.

É verdade que o caráter fabril do bairro ainda é visível. Muitos dos galpões abrigam atividades industriais e a oferta de comércio e serviços é escassa. No entanto, incorporadoras e urbanistas consideram que o processo de



A rua Cruzado, em 1958



Sala de apartamento decorado no distrito da Barra Funda

Foto: Bruno Scerbi

transição é inevitável. Além do número expressivo de novos moradores —só o empreendimento Jardim das Perdizes terá cerca de 30 torres—, um fator que deve promover o desenvolvimento local é a combinação de imóveis residenciais e comerciais, incentivada pelo Plano Diretor e aplicada em alguns projetos em construção. Andrea Tourinho, que trabalhou na São Paulo Urbanismo, ligada à SMDU (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano), e hoje é professora de arquitetura da Universidade São Judas Tadeu, afirma que, com a valorização da região, mais galpões industriais deverão ceder lugar a novos imóveis residen-

ciais e ao comércio. Para Gilberto Belleza, presidente do CAU-SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), a transição é gradual. "A demanda por serviços ainda não é contemplada, mas a chegada dessas atividades é natural, como aconteceu na região da Berrini [zona sul]."

Apesar da transformação iminente, o valor dos imóveis não absolveu a perspectiva de desenvolvimento do bairro, segundo Scacchetti. O preço do metro quadrado, a partir de R\$ 8 mil para apartamentos novos de alto padrão, é inferior ao praticado abaixo dos trilhos.

A advogada Luiza Cruciani, que se mudou para a região em 2013, não esconde que o principal motivo que a levou a escolher o bairro foi o valor do imóvel.

"Para quem busca seu primeiro apartamento, é difícil ir para um lugar que já tenha uma rede de comércio estabelecida. E lá eu tenho fácil acesso a outros bairros com oferta maior de serviços."

**CONDOMÍNIO JARDIM DAS PERDIZES**  
av. Nicolas Boer, s/nº, Água Branca, 158 m² a 170m².  
Altíssimo padrão,  
a partir de R\$ 2,1 milhões

## Vizinhos da Cidade Universitária têm área verde por preço menor

**BUTANTÃ** registra m² mais barato e problemas de acesso

BÁRBARA PEREIRA  
COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

O "pulmão verde" e a ampla área pública de lazer da Cidade Universitária da USP (Universidade de São Paulo) podem ser dois grandes atrativos do Butantã. A isso, junta-se o fato de que o distrito tem o metro quadrado mais barato de toda a região pesquisada pela consultoria Geomovel: R\$ 8.130.

Ainda assim, ele não é a primeira opção de quem busca moradia na zona oeste.

"O Butantã, que está ancorado na USP, surge como alternativa para quem deseja morar nesta região da cidade, tradicionalmente mais cara, mas não pode desembolsar R\$ 12 mil ou R\$ 13 mil por metro quadrado", diz Thiago Castro, diretor de novos negócios da imobiliária Abyara.

Para um público que busca imóveis de médio padrão, predominam nos empreendimentos dessa parte da cidade apartamentos de dois e três dormitórios.

Com esse perfil, ao menos 306 unidades de cinco edifícios estão disponíveis para venda. Um já foi entregue no ano passado e quatro deles devem ficar prontos entre 2016 e 2017.

A maior parte desses imóveis se concentra nos bairros de Vila Gomes e Jardim Rizzo, próximos da USP.

### ACESSO COMPLICADO

Para o professor João da Rocha Lima Jr., do núcleo Real Estate, da Escola Politécnica da USP, a proximidade com o campus da universidade tem outro atrativo: a vista.

"A região do Ibirapuera, por exemplo, é mais cara por causa do horizonte. O mesmo acontece com a área verde da Cidade Universitária." Segundo ele, porém, o Butantã tem a vantagem do metro quadrado mais barato, mas perde por ter acesso mais difícil.

O engenheiro Lucas Haidara, 28, sente na pele o impacto de morar numa área de acesso complicado. "Com a chegada de mais gente à re-

gião, o trânsito piorou." Apesar disso, ele afirma que só deixaria o bairro para viver próximo de mais opções de transporte. "Você encontra tudo aqui, quase não precisa ir ao Centro."

Conforme Gilberto Belleza, presidente do CAU-SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo), a própria Cidade Universitária é uma barreira que isola o bairro. "Apesar de dar uma melhor qualidade de vida, atrapalha a circulação", explica.

A pesquisa da Geomovel aponta opções de apartamentos no Butantã com valores que vão de R\$ 459 mil (60 m²) a R\$ 723 mil (95 m²). Thiago Castro, diretor da Abyara, diz que dois dos empreendimentos lançados no ano passado tiveram de 35% a 50% dos imóveis vendidos.

Ele afirma que o bairro caminha para a consolidação. "A Vila Leopoldina, há dez anos, tinha só galpões. Hoje é uma área muito procurada. O mesmo deve acontecer com o Butantã no médio prazo."



**MATIZES BUTANTÃ**  
r. Monte Caseros, 254, Vila Gomes, 95 m². Padrão médio,  
a partir de R\$ 723 mil



Sala de apartamento recém-entregue no Butantã

O SOM AO REDOR

Zé Geraldo

## Na Barra do Seu Vestido

Deço a Purpurina onde a tarde brilha / Sobre a minha sina, sol e maravilha (...)  
Na rua Harmonia escrevo um poema / O céu é um cinema